

厦门市住房保障和房屋管理局  
厦门市自然资源和规划局 文件  
厦门市建设局

厦房租赁〔2021〕9号

---

厦门市住房保障和房屋管理局 厦门市  
自然资源和规划局 厦门市建设局关于印发  
《存量非住宅类房屋临时改建为保障性  
租赁住房实施方案》的通知

各有关单位：

为有效增加保障性租赁住房供应，加快建立多主体供给、多渠道保障的租赁住房制度。经市政府研究同意，现将《存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》印发给你们，请

认真组织实施。

厦门市住房保障和房屋管理局



厦门市自然资源和规划局



厦门市建设局  
2021年7月14日



(此件主动公开)

# 厦门市存量非住宅类房屋临时改建为 保障性租赁住房实施方案

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《财政部、住房和城乡建设部关于加快推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作的函》（建办房函〔2021〕49号）《关于中央财政支持住房租赁市场发展试点有关工作安排的通知》（建办房函〔2019〕483号）等文件精神，为有效增加保障性租赁住房供应，结合我市实际，制定本方案。

## 一、改建范围

本市行政辖区内经合法批建并已建成的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非住宅类存量房屋，可申请改建为保障性租赁住房。其中，商办类房屋应以地块、楼栋（梯）或独立楼层为申请单元，厂房、仓储类应以地块、楼栋为申请单元，旅馆、科研教育类应以地块为申请单元。

## 二、改建原则

**1.政府引导，市场参与。**存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房，由政府提供政策支持，发挥市场机制作用，引导多主体参与、多渠道供给。改建后的保障性租赁住房重点解决新市民、青年人等群体住房困难问题，原则上每套（间）建筑面积不超过70平方米，以30~45平方米的小户型为主，租金价格接受政府指导，低于同地段同品质市场化租赁住房租金。

**2.市区统筹，分级审批。**由市住房局、各区建设局按市、区级项目分别受理，经相关部门审核，报经市、区政府同意后，核发改建项目认定书。

**3.整体产权，用地性质不变。**存量非住宅类房屋在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；改建项目仅临时变更建筑使用功能，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。改建后不得分割登记、分割抵押、分割销售。

**4.纳入备案，强化监管。**改建后保障性租赁住房管理、运营应遵守我市住房租赁有关工作规定，房源、合同等均需纳入厦门市住房租赁交易服务平台统一监管。

### 三、改建条件及要求

**(一) 权属合法。**申请项目应为依法取得土地且批建手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意。已取得预售许可的项目，在市住房局预售冻结手续应已办结。

**(二) 主体明确。**改建主体应为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位(含受委托代理的整体运营承租人等)，同一改建项目的房屋必须为单一主体产权。

**(三) 改建规模。**改建完成后的项目，保障性租赁住房原则上不得少于50套(间)且建筑面积不少于2000平方米。

**(四) 安全环保。**项目设计应按照国家相关技术标准执行。

改建后的保障性租赁住房应确保房屋质量安全，并具备相应的卫生、通风等条件，应符合给排水、供电等相关要求。厂房、仓储类改建项目须设立相应安全隔离措施，确保人员居住安全。

**(五) 其他技术标准。**改建项目在设计、建设、管理和最小居住面积等方面应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

#### **(六) 以下情形不得申请改建：**

- 1.拟改建房屋存在违法违规行为未处理的（经相关部门同意改建和整改同步实施的项目除外）；
- 2.已纳入政府土地征收或储备计划的；
- 3.尚未按原有土地出让合同或监管协议等约定完成税收等承诺的总部办公用地项目；
- 4.其他不得改建的情形。

### **四、改建流程**

#### **(一) 受理申请**

市级项目和已按原土地出让合同或监管协议等约定完成税收等承诺的总部办公用地改建项目，由市住房局受理；区级项目由区建设局受理。申请材料包括：

- 1.改建申请书；
- 2.申请人身份材料：
  - (1) 申请人营业执照等相关身份证明材料；
  - (2)申请人与产权人不一致的需提交授权委托书和产权人的身份证明；

(3) 拟改建部分房屋的产权人、抵押权人等相关权利人同意改建的书面意见；

(4) 其他需要提供的身份材料。

**3.土地房屋权属证明材料；**房屋改建涉及宗地内其他产权人利益的，应当征求相关利害关系人意见。

**4.项目改建方案（含可行性分析）：**

(1) 改建项目结构安全和消防安全前期评估材料。由申请人委托原项目主体设计单位或其他具有相应资质等级的设计单位，对拟改建为保障性租赁住房涉及的结构安全和消防安全出具的复核确认文件；

(2) 厂房、仓储类项目需提供原用途的说明材料，涉及污染物的生产使用及存储的需提供相关情况说明；

(3) 项目改建方案：包括拟改建房屋现状及规模说明、改建思路、设计方案、改建后房源量、户型设计、投入成本、回报周期、租赁管理方案及可行性综合分析等；

**5.其他需要提供的用地、规划、建设等材料。**

**（二）审核认定**

受理单位收件后，通过“多规合一”平台分发住房、资源规划、建设、行政执法等相关部门和属地政府审核。审核通过的，报经市或区政府同意后，由市住房局、区建设局分别核发改建项目认定书；如多规平台未达成一致意见的，由受理单位收集各部门意见后报市政府或区政府研究。改建项目认定书应同时抄送市、区住房、资源规划、建设、行政执法等相关部门及属地政府。

### **(三) 组织实施**

项目改建主体凭项目认定书向资源规划、建设等部门申请办理相关手续。

#### **1.工程规划和用地手续**

由资源规划部门出具改建项目工程规划意见函，核定改建项目外立面设计、总平布置和其他必要的规划设计控制条件。鉴于改建项目不涉及土地权属变化，可用原项目已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

#### **2.施工图设计和审查**

申请人根据改建项目认定书及资源规划部门出具的改建项目工程规划意见函，委托设计单位进行施工图设计。需要对原有建筑物进行结构安全鉴定的，应按要求进行鉴定，以此作为设计依据。

施工图设计完成后，按规定报送施工图审查机构审查，审查合格的，审查机构出具施工图审查合格成果文件。

#### **3.施工许可**

考虑到非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房的特殊性，以资源规划部门出具的改建项目工程规划意见函替代工程规划许可证。其他材料符合要求后，由市、区建设部门核发施工许可证并同步安排质量监督。

#### **4.施工监管**

改建主体应当按规定选择具备承接资质的施工、监理单位等

参建单位，及时开展项目改建实施工作，各部门（单位）应加强项目改建过程的监管和技术服务。

#### **（四）项目验收**

项目改建完成后，改建主体应向受理单位申请验收。由受理单位组织住房、资源规划、建设等部门开展联合验收，各部门按职责验收后出具验收意见。验收合格的在联合验收审核表上盖章确认。

#### **（五）投用管理**

项目改建后首次出租的，室内空气质量经专业检测后应符合标准。项目竣工验收后 10 个工作日内，改建主体应在厦门市住房租赁交易服务平台项目办理相关备案登记。房屋出租后，应在 30 个工作日内办理租赁合同网签备案。

改建保障性租赁住房运营期限不得超过经批准的土地使用年限，且最长不高于 15 年；享受中央财政奖补资金的项目持续运营期限不低于 8 年，未享受中央财政奖补资金的项目持续运营期限不低于 6 年；运营主体与租住对象签订的租赁合同约定租期原则上不得超过 3 年，一次性收取租金数额原则上不得超过 3 个月租金，收取押金数额不得超过 1 个月租金。

#### **（六）退出及监管**

1.改建运营年限期满后，如需继续作为保障性租赁住房，产权人应于期满前六个月，向受理单位提出续期申请。未提出申请或未获批准的，产权人应主动提出与整体运营承租人解除合同，



商议退出相关工作，确保分套（间）租户能有序退出，并于期满后30个工作日内向受理单位提出恢复原有用途的申请。续期时间不能超过土地使用年限，土地使用年限期满的，应按土地出让合同（或划拨决定书）相关约定执行，没有约定的，按相关法律法规规定执行。

2.改建运营年限未届满时提出退出申请，且存在租赁期未届满的，产权人应当与运营方和租住人达成一致意见后方可提出申请。经同意退出后，应及时向资源规划、税务及供水、供电等部门报备，房屋及供水、供电等纳入原用途管理，并取消租赁备案。

3.改建运营年限期满后，产权人未申请续期或未获批续期，且未按期退出的，视为擅自改变建筑物功能，非法改变土地用途，由相关职能部门依法查处，并纳入信用监管。项目改建为保障性租赁住房期间涉及征地拆迁的，产权人和整体运营承租人应服从城市建设需求，主动配合征拆，按原产权登记用途补偿。

4.项目审批后，属地政府应会同住房、资源规划、建设、行政执法、市场监管等部门加强改建项目后续监管，发现问题及时依照职责处置。

5.对提供虚假资料申请改建、将改建后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为及新增违建行为的，相关职能部门应采取终止改建行为、限期改正、取消奖补资格、纳入信用监管等措施；涉嫌违法的，由相关职能部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

## 五、其他事项

（一）保障性租赁住房是由政府提供土地、税收、财政、金融等相关政策支持，多市场主体参与供应的普惠性租赁住房。

（二）市级项目是指拟改建房屋工程原由市级监管的项目；区级项目是指拟改建房屋工程原由区级监管的项目，以及原监管单位不明确的项目。

（三）对于具有居住功能的 SOHO 项目，可向住房部门申请建筑物功能临时变更为保障性租赁住房，但应先办理暂停销（预）售手续。

（四）除强制性规范必须增设和在原有结构空间内无法布局的消防通道、电梯等配套设施外，改建项目不得增加建筑面积、用地面积；不得改变地下空间原有用途。

（五）我市工业控制线范围内的工业项目原则上不得申请改建，确需改建的项目经市政府研究同意后，参照本方案执行。

（六）各部门（单位）要精简项目审批事项和环节，构建快速审批流程，充分利用政府及各部门内部数据，减轻企业负担，提高项目审批效率。

（七）申请改建项目取得项目认定书并完成改建工程后，可向供水、供电部门申请按居民标准执行水电收费标准。

（八）本方案自印发之日起实施，有效期 2 年。

附件：1.改建项目申请书模板

- 2.存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房项目  
认定书模板
- 3.存量非住宅改建为保障性租赁住房联合验收审核表

## 附件 1

# 关于\_\_\_\_\_改建项目申请书

(模板)

市住房局/XX 区建设局：

我公司拟在厦门市\_\_\_\_\_区申请改建\_\_\_\_\_项目，改建项目具体情况如下：

1.项目名称、所处地理位置、改建必要性；

2.项目的产权或使用权来源说明、现用途类别、体量大小（栋、层数、建筑面积等）；

3.项目改建内容和规模，改建总面积；

4.计划总投资，资金筹集方式；

5.改建相关承诺（包括房屋已建成的情况说明，对提供材料的真实性负责，按规定履行相关建设程序，建后只用于住房租赁且不得“以租代售”，改建后不得分割登记、分割抵押、分割销售或分割转让，以及无条件服从城市建设发展需要，如项目因申请退出或相关部门依据政策撤销，清退租赁关系等事项及因此引起的纠纷、诉讼自行负责等内容）；

6.其他。

特此申请。

- 附件：1. 申请人身份材料  
2. 土地房屋权属证明材料  
3. 项目改建方案  
4. 其他需要提供的材料。

公司（盖章）  
年 月 日

附件 2

# 存量非住宅类房屋临时改建为 保障性租赁住房项目认定书

(模板)

项目编号：202X-S-001(例)

\_\_\_\_\_公司：

经市（区）政府研究同意，你单位\_\_\_\_\_项目列为厦门市  
存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房项目。

### 项目具体情况

项目地址	
结构现状	
拟改建情况	
.....	

市住房局 / 区建设局

年 月 日

抄送：住房、资源规划、建设、行政执法、属地政府等相关部门



附件 3

厦门市存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房  
联合验收审核表（模板）

填表时间：

项目名称			
项目地址			
改建项目编号		联系人及 联系电话	
开工日期		竣工日期	
项目其他情况			
联合验收意见	审核意见：  市住房局 ( 签章 )	审核意见：  市资源规划局 ( 签章 )	
	审核意见：  市建设局 ( 签章 )	审核意见：  ( 签章 )	
备注			



